

BASES DE ALLEAMENTO QUE REXIRÁN NA ADXUDICACIÓN DE PARCELAS DE SOLO EMPRESARIAL PROPIEDAD DE XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A., E CRITERIOS DE PREFERENCIA EN CASO DE CONCORRENCIA SOBRE A MESMA PARCELA OU PARCELAS.

I.- ADXUDICACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO

1.- Obxecto da licitación

- Serán obxecto de licitación as parcelas de solo empresarial propiedade de Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., sobre as que non exista ningún compromiso de venda ou opción de compra, ou outras cargas que impidan o seu alleamento, e que estean suficientemente definidas dende o punto de vista urbanístico e rexistral. As parcelas obxecto da licitación son as que se inclúen no cadro de prezos mínimos.

- Dado que a autorización para licitar as parcelas obxecto do concurso contén unhas bonificacións nos prezos de venda, así como un límite para a venda nos referidos prezos bonificados, a presente licitación terá como límite unha superficie de solo vendido de 500.000 m², salvo que o Consello de Administración acorde ampliar dito límite. En consecuencia, a presente licitación quedará sen efecto cando se supere o límite antes indicado. En tal caso, si unha vez presentadas as ofertas de compra, se comprobouse que se superou o límite antes indicado, os órganos de dirección de Xestur poderán limitar o concurso ás parcelas que se atopen dentro do citado límite. Ademais, os prezos bonificados terán unha vixencia limitada no tempo, ata o 30 de novembro de 2017. A partir desta data rexerán os prezos anteriores a este concurso.

- Para o caso que se presenten solicitudes de compra de parcelas en parques empresariais nos que sexa necesario executar obras de urbanización, o Consello de Administración de Xestur, S.A., valorará a superficie solicitada, o importe da oferta así como a entidade e características das obras de urbanización que deben executarse para cumprir coas esixencias urbanísticas que resulten de aplicación e o custe económico das mesmas, podendo rexeitar aquelas solicitudes de compra nas que os custos de urbanización impliquen unha carga económica para Xestur, S.A. que desaconsellen a operación dende o punto de vista económico-financeiro.

- A venda das parcelas antes referidas, ten o carácter de venda con publicidade, aberta e incondicional, que se adxudicará ao mellor postor ou oferta máis ventaxosa, de conformidade co previsto nos criterios de preferencia incluídos nas presentes bases.

- Poderá solicitarse a compra de parcelas tal como están configuradas no parcelario correspondente, ou ben parcelas cunha superficie e configuración diferente, que puideran resultar, no seu caso, da segregación das parcelas previstas na parcelación.

- No caso de que a solicitud de compra da parcela ou parcelas, implique a segregación doutra parcela, o órgano de dirección da sociedade ao que corresponda a adxudicación decidirá discrecionalmente sobre as solicitudes que implican a segregación das parcelas na súa configuración actual no parcelario correspondente, tendo en conta razóns de conveniencia ou oportunidade, dentro da propia estratexia

da empresa tanto no aspecto comercial como de xestión do parque de que se trate. En todo caso, só se autorizarán vendas de parcelas que implican segregación ou división da parcela orixinaria, cando a parcela ou parcelas resultantes da segregación ou da división, así como o resto de finca matriz, cumpran coa normativa urbanística correspondente, e sempre que o resto de finca matriz non resulte inadecuada por razóns de estratexia comercial ou polo propio deseño dese resto de parcela, ou por razóns de oportunidade ou conveniencia que estime o Consello de Administración, ao seu prudente arbitrio.

2.- Publicidade da oferta pública de venda de parcelas de solo empresarial

O concurso de venda de parcelas anunciarase nun dos xornais de maior difusión da Comunidade Autónoma. Neste anuncio indícarase que as bases do concurso, prezo e demais condicións de venda, publicaranse na páxina web da sociedade por un prazo mínimo de un mes, durante o cal admitiranse ofertas dos licitadores.

3.- Procedemento de Concurso.

3.A.-CONDICIÓN S PARA SER ADMITIDO A CONCURSO.

Poderán tomar parte no concurso calquera persoa física ou xurídica. A solicitude para concursar, segundo modelo Anexo I deste prego de bases, que deberá acompañar a oferta, incluírá, ademais da documentación que se sinala na devandita solicitude do Anexo I, a seguinte:

1. Copia do documento ou documentos que acrediten a personalidade do concursante. Se este fora persoa física, presentará fotocopia do DNI; se fora persoa xurídica, presentará copia da escritura de constitución, coas súas modificacións, debidamente inscrita no Rexistro Mercantil, estatutos da sociedade, e copia da tarxeta de identificación fiscal. Poderase formalizar a compravenda a nome do licitador ou sociedade mercantil na que participe e se constituía cun porcentaxe no accionariado do capital social superior ó 51%.
2. No caso de que o solicitante sexa unha sociedade, presentará Contas de Perdas e Ganancias e Balance aprobados correspondentes ao derradeiro exercicio económico. No caso de persoa física, a certificación emitida pola Axencia Tributaria respecto da última declaración do IRPF.
3. En tódolos casos, copia da alta no IAE, se procedese.
4. Dirección a efectos de notificación.
5. Deberá presentar, no seu caso, acreditación de haber solicitado calquera axuda ante o IGAPE o calquera outro organismo.

3.B.-FIANZA

O solicitante deberá facer un depósito do **5%** do importe de saída da parcela (IVE non engadido), en concepto de fianza, mediante aval ou ingreso en metálico na conta que Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. mantén aberta na **Entidade ABANCA co nº ES28 2080 0388 2430 4000 1089**, que deberá ser efectuada con anterioridade á solicitude da parcela. A tal fin, aportarase coa solicitude, copia do resguardo bancario que acredite a constitución da devandita fianza.

Se unha vez fallado o Concurso, o licitador non resultara adxudicatario da parcela solicitada, devolveráselle a fianza mediante ingreso na conta bancaria indicada na certificación bancaria que deberá acompañar coa solicitude de petición de parcelas.

Se o licitador resultase adxudicatario da parcela solicitada, devolveráselle o importe da fianza no momento de asinar a escritura pública de compravenda das parcelas adxudicadas.

En caso de renuncia do solicitante á parcela adxudicada, perderá a fianza depositada.

Nos casos en que estivese pendente unha operación rexistral de división material ou segregación que afecte á parcela ou parcelas adxudicadas, Xestur, S.A., a partir da inscrición no Rexistro da Propiedade da división material ou segregación, convocará ós adxudicatarios das parcelas, no prazo de dous meses, para outorgar a escritura pública de venda. No caso en que o adxudicatario non formalizase a escritura pública no prazo de UN MES dende a notificación de Xestur, S.A. perderá o a totalidade da fianza depositada, en concepto de penalización, considerándose que o adxudicatario renuncia á parcela adxudicada, e podendo procederse por Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. ó alleamento da mesma.

Nos casos en que o adxudicatario acreditara haber solicitado axuda ante o IGAPE o calquera outro organismo, terá o prazo de 3 meses para a formalización da escritura pública de venda. No suposto de que non se poidera formalizar nese prazo, por non haber obtido a axuda, por causa non imputable ó adxudicatario procederase previa solicitude deste a devolverlle a fianza despositada. Non obstante e previa solicitude do adxudicatario ó Consello de Administración poderá prorrogar este prazo cando considerede motivadamnete que existe causa para iso.

3.C.-CONTIDO E PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

As ofertas deberán presentarse en man e rexistrarse no enderezo social de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A, xa na súa sede central, xa en calquera das oficinas das súas Unidades Territoriais Norte e Sur, sitas nos enderezos que se indican a continuación, antes da hora fixada do día sinalado no anuncio como derradeiro do prazo de presentación:

1. Sede Central.- Polígono de Fontiñas Área Central, 1º Andar, local 25-Z.- CP 15707, Santiago de Compostela.
2. Unidade Territorial Norte:
 - Oficina de A Coruña: Ronda de Nelle nº 12bis-1º.-15205.- A Coruña.
 - Oficina de Lugo: Avda. Ramón Ferreiro, 28, 27002.- Lugo
- 3.- Unidade Territorial Sur:
 - Oficina de Pontevedra: Pza. Maruja Mallo nº 1.-36206.- Vigo
 - Oficina de Ourense: Valente Docasar nº 2.- 32003.- Ourense

Cando as ofertas se remitan por correo deberá xustificarse a data de imposición do envío na oficina de correos e no mesmo día comunicarse a Xestur, S.A. mediante fax (ao número de fax 981 541985), telegrama ou correo electrónico (á seguinte dirección de correo electrónico: unidade.central@xesturgalicia.com). Sen a concorrencia de

ambos requisitos non será admitida a documentación si se recibe en Xestur con posterioridade a data límite fixada para a presentación das ofertas. En todo caso, transcorridos os cinco días seguintes a dita data sen terse recibido a documentación, ésta tampouco será admitida.

As ofertas presentaranse en sobre pechado, en cuxo exterior expresarase o seguinte:

“Oferta para o Concurso de Venda de parcelas do Parque Empresarial de _____”.

A presentación da solicitude implica a aceptación incondicionada por parte do licitador, do contido deste prego.

3.D.-APERTURA DE OFERTAS.

A apertura das ofertas presentadas realizarase en acto público no día e hora fixados no anuncio, pola Mesa de Contratación ou Comisión de Selección designada ó efecto por parte de Xestur, S.A.

A Comisión de Selección, unha vez valoradas as ofertas presentadas, dará traslado da proposta de adxudicación ao Órgano de Dirección de Xestur, S.A., para que por este se proceda á súa adxudicación.

3.E.- ADXUDICACIÓN E CONTRATACIÓN.

A adxudicación do concurso farase a favor da oferta que resulte máis vantaxosa de conformidade cos criterios de adxudicación que se expoñen no presente prego.

A adxudicación será comunicada por correo certificado ou burofax ós que resulten seleccionados, e publicaráse na páxina web de Xestur, S.A.

O Concurso poderá declararse deserto só no caso de que tódalas ofertas presentadas sexan desestimadas.

Aquelas parcelas que non resulten adxudicadas, poderán ser obxecto de adxudicación directa por Xestur, S.A., polo prezo de saída previsto no presente concurso, o ben nas condicións especiais que acorde o Consello de Administración en casos debidamente xustificadas, ou ben poderán ser obxecto dunha nova licitación.

4.- Prezo

4.A.- PREZOS MÍNIMOS

Os prezos que figuran nos cadros que se incorporan como anexos ao presente prego de bases, teñen carácter de prezos mínimos, de maneira que non se adxudicará ningunha parcela por un prezo inferior.

Estes prezos non inclúen IVE que corresponda, que será engadido no intre de efectuar a venda.

O importe do alleamento, no momento de asinar o contrato de compravenda, realizarase en concepto de “corpo certo”, polo que non caberá reclamación algunha en razón de diferenza de superficie ou posibles variacións de volume edificable, nin como consecuencia das condicións xeolóxicas, topográficas ou outras similares da parcela.

4.B.-FORMA DE PAGO.

4.B.1.- Se non fose necesario segregar a parcela: Só se admitirá pago ao contado, aboándose o 100% do prezo máis o IVE que corresponda no momento de outorgamento da escritura pública de compravenda que se outorgará no prazo máximo de 7 días a contar dende a notificación da adxudicación.

4.B.2.- Se fose necesario segregar a parcela: O 30% do prezo máis o IVE correspondente será aboado no prazo de 7 días a contar dende a notificación da adxudicación. O 70% restante máis o IVE correspondente, aboarase no momento do outorgamento da escritura de compravenda, que se formalizará no prazo máximo de 1 mes dende que se notifique ao comprador a obtención da licenza de segregación. En caso de que este non acudise á formalización da escritura no prazo antes indicado, considerarase desistido da adxudicación, perdendo a fianza depositada, así como unha parte do primeiro pago do 30%, na cantidade equivalente aos gastos, taxas e impostos que houbera ocasionado a segregación a Xestur, S.A.

Os pagos, deberán efectuarse por medio de cheque bancario ou ingreso, na conta bancaria de Xestur, S.A. indicada no apartado 3.B.- Fianza.

5.- Criterios de preferencia:

5.1.- Regra xeral:

1º.- Prezo: Terá preferencia o concursante que oferte maior prezo.

2º.- En caso de igualdade na puntuación resultante, conforme ao apartado anterior, aplicaranse os seguintes criterios de preferencia, pola orde que se indica:

a.- En primeiro lugar, terá preferencia o solicitante que sexa propietario dunha parcela colindante coa solicitada.

b.- En segundo lugar, terá preferencia o ofertante que sexa dono de parcela ou parcelas no mesmo parque empresarial, que non sexan colindantes coa agora solicitada, e xustifique a necesidade de ampliación dunha industria ou establecemento xa existente no mesmo parque.

3º.- En caso de coincidencia dos criterios anteriores, o solicitante que primeiro presenta a súa solicitude.

5.2.- Regra especial para o caso de concorrer varias ofertas de compra sobre a mesma parcela que impliquen a segregación da mesma:

1º.- En caso de que as parcelas solicitadas, que implican a segregación da finca matriz, teñan a mesma superficie aplicaranse os criterios de preferencia previstos no apartado 5.1 anterior.

2º.- En caso de que as parcelas solicitadas, que implican a segregación da finca matriz, teñan distinta superficie:

- Terá preferencia a solicitude de maior importe total do prezo ofertado, con independencia da superficie solicitada.

A adxudicación dunha parcela ou parcelas que impliquen segregación doutra será unha facultade discrecional do Consello de Administración, que terá en conta no seu acordo os criterios previstos no último párrafo do apartado 1 do presente prego.

En caso de segregación, os impostos, taxas, gastos notariais, rexistrados ou calquera outro gasto que cause a segregación serán a cargo do comprador.

6.- Obrigas do comprador

O adxudicatario das parcelas quedará suxeito as obrigas que figuran no ANEXO II do presente prego, e que se consideran parte integrante do mesmo. A presentación de ofertas no presente concurso implica a aceptación das devanditas condicións, que serán incluídas na escritura pública de compravenda.

7.- Dereito de superficie.

Durante a vixencia do presente concurso de venda non se autorizará a constitución do dereito de superficie sobre ningunha das parcelas obxecto do concurso. Rematado o mesmo as parcelas que quedaran vacantes poderán ser obxecto de venda por adxudicación directa. No caso de concurrir sobre unha mesma parcela solicitude de compra e solicitude para constituir o dereito de superficie terá sempre preferencia e en todo caso o primeiro.

8.- Normativa aplicable:

O presente concurso rexeráse polo previsto neste prego de bases, sendo de aplicación, con carácter supletorio, a restante normativa civil, mercantil ou administrativa que lle sexa aplicable.

II.- SUPOSTOS EXCEPCIONAIS DE ADXUDICACIÓN DIRECTA

1.- Fundamento:

Co fin de harmonizar o réxime de alleamento de parcelas de solo empresarial propiedade de Xestur, S.A. co previsto para o alleamento de parcelas de solo empresarial propiedade do Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS), incorpóranse a este prego os supostos excepcionais de adxudicación directa previstos na normativa de solo empresarial do IGVS (Decreto 63/2015, de 23 de abril, polo que se regula o réxime xurídico do solo empresarial xestionado polo Instituto Galego de Vivenda e Solo) e nos seus propios pregos de bases que regulan o alleamento de parcelas.

En consecuencia, si durante a tramitación dun concurso público de venda de parcelas, se presenta algunha solicitude de adxudicación directa, debidamente motivada, sobre unha parcela que é obxecto do concurso, e esta solicitude fose estimada polos órganos de dirección de Xestur, S.A. por concorrer os requisitos necesarios para a devandita adxudicación directa, elo levaría consigo a desestimación das posibles ofertas sobre esta parcela presentadas no concurso público.

2.- Supostos de adxudicación directa:

A adxudicación directa de parcelas de solo empresarial poderase efectuar cando concorran calquera dos seguintes supostos:

- a) Que as parcelas quedaran desertas tras a celebración dun concurso ou subasta pública promovidos para o seu alleamento. Para o caso de que se presenten varias solicitudes de adxudicación directa sobre unha mesma parcela, terá preferencia o solicitante que primeiro ingrese a fianza correspondente, dende que se abra o prazo para presentar as solicitudes de adxudicación directa sobre as parcelas que quedaran desertas.
- b) Que as parcelas proveñan de operacións de permuta de solo.
- c) Que as parcelas foran reservadas para proxectos empresariais singulares, de conformidade co previsto no apartado II.3 destas bases.
- d) Que as parcelas se adxudiquen a favor de fundacións públicas autonómicas ou a empresas nas que o IGVS, a Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia ou algunha outra entidade do seu sector público autonómico participe no seu capital.
- f) Que as parcelas foran reservadas polo procedemento establecido no Rexistro de Demandantes de Solo Empresarial.
- g) Que as parcelas proveñan de compromisos recollidos en escritura pública no momento de compravenda de parcelas de fases ou polígonos anteriores, as cales son necesarias para expansión do adxudicatario/a destas.
- h) Que as parcelas obxecto de adxudicación sexan colindantes con outras propiedades do adxudicatario, e que sexan necesarias para a expansión da súa actividade empresarial. Neste caso o solicitante deberá acreditar suficientemente a súa necesidade de expansión, para o que deberá presentar, aló menos, un proxecto no que se describa a ampliación proxectada, ademais de outras probas que estime convenientes e que acrediten a súa necesidade de ampliación. Para o caso de que as parcelas solicitadas estean ubicadas nunha fase ou polígono pendente de urbanizar, o Consello de Administración de Xestur, S.A., valorará a superficie solicitada, o importe da oferta así como a entidade e características das obras de urbanización que deben executarse para cumprir coas esixencias urbanísticas que resulten de aplicación e o custe económico das mesmas, podendo esixir ao adxudicatario as condicións e garantías que se estimen procedentes. Asemade, poderanse rexeitar aquelas solicitudes de compra nas que os custos de urbanización impliquen unha carga económica para a Xestur que desaconsellen a operación dende o punto de vista económico- financeiro.

3.- Proxectos empresariais singulares:

3.1.- Enténdese por **proxectos empresariais singulares** aqueles que xustifiquen o carácter estratéxico da súa actividade ou localización na política económica ou as especiais necesidades de solo da empresa pola actividade desenvolta, e así o declare o Consello de Administración de Xestur, S.A., despois de recabar, no seu caso, os informes ou documentación complementaria que estime oportuna. Terase en conta para a cualificación como proxecto empresarial singular a superficie de solo solicitada, o investimento previsto, así como o número de postos de traballo que o proxecto empresarial proxecta crear.

3.2.- Poderase reservar solo empresarial para ser destinado a proxectos empresariais singulares antes ou durante as obras de urbanización e antes da inscrición no Rexistro da Propiedade da división material do parque, cando así se xustifique polas características especiais que debe reunir a parcela para desenvolver a actividade empresarial de que se trate. Excepcionalmente, poderá facerse con posterioridade sempre que a declaración de proxecto singular non implique a necesidade de unha modificación substancial da urbanización, ou ben, para o caso de implicar unha modificación substancial, que o adxudicatario preste as garantías que lle sexan esixidas polo Consello de Administración de Xestur, S.A., en atención as circunstancias do caso, ou ben que esta modificación sexa asumida polo solicitante.

3.3.- A reserva de parcelas para proxectos empresariais singulares terá que ser garantida, na forma e prazo que se indique na declaración de proxecto empresarial singular, mediante depósito de, polo menos, un 10% do prezo estimado da parcela, excepto que a declaración do proxecto singular implique modificación da ordenación urbanística ou do proxecto de urbanización do polígono, a realización obras de urbanización, a implantación ou mellora de infraestruturas ou servizos ou outros gastos extraordinarios, en cuxo caso o depósito en concepto de garantía será fixado polo Consello de Administración de Xestur en función da custo das operacións antes indicadas, sen que sexa inferior ao 25% do prezo estimado da parcela. Este importe será devolto no momento do outorgamento da escritura pública de venda.

3.4.- Nas solicitudes de declaración de proxectos empresariais singulares sobre as parcelas do Parque Empresarial de A Sionlla (Santiago de Compostela), considerarase especialmente como criterio para a declaración de proxecto empresarial singular a aqueles proxectos empresariais que inclúan actividades relacionadas co desenvolvemento de actividades innovadoras e tecnolóxicas vinculadas ao sector da rehabilitación edificatoria e construción sostible e da biotecnoloxía.

Asemade, nas solicitudes de proxecto empresariais singulares sobre as parcelas do Parque Empresarial de Mos (Pontevedra), considerarase especialmente como criterio de preferencia para a declaración antes referida a aqueles proxectos empresariais que inclúan o desenvolvemento de actividades relacionadas o sector da automoción.

Tamén se considerarán como criterio prioritario e preferente para a declaración de proxectos empresariais singulares aqueles que inclúan o desenvolvemento das actividades que se indican a continuación e nos parques empresariais que se relacionan:

- Aqueles proxectos empresariais que inclúan o desenvolvemento de actividades de especial vinculación coa agricultura, gandería, o sector do mar ou outras actividades do sector primario, para a súa localización nos Parques Empresariais de CEDEIRA, ORTIGUEIRA, BOIRO, NEGREIRA, MELIDE, ARZÚA, BARREIROS, CERVO, GUITIRIZ, FOZ, MUIMENTA, VIVEIRO, XINZO DE LIMIA, VILAMARÍN, SILLEDA, ARBO 2ª FASE.
- Aqueles proxectos empresariais vinculados ao sector do transporte para a súa localización na CT OURENSE (San Cibrao das Viñas) e Central de Transportes de Ponte Caldelas.

3.5.- Cando o solicitante pretenda que o proxecto que se pretende implantar nas parcelas solicitadas sexa cualificado o proxecto empresarial singular, deberá presentar a seguinte documentación:

- Solicitude expresa de que o proxecto presentado sexa cualificado como proxecto empresarial singular, motivando debidamente o carácter estratéxico da súa actividade ou localización na política económica ou as especiais necesidades de solo da empresa pola actividade desenvolta, así como calquera outra circunstancia que, a xuízo do solicitante, lle confira ao proxecto a condición de proxecto empresarial singular.
- Memoria sobre o contido do proxecto empresarial a desenvolver na parcela ou parcelas solicitadas, na que se especifique, entre outros extremos, a superficie total solicitada, o investimento previsto para o proxecto empresarial a implantar e a previsión de postos de traballo a crear.

4.-Obrigas do adquirente nos casos de parcelas adxudicadas mediante adxudicación directa.

As obrigas do adquirente nos casos de parcelas adxudicadas mediante adxudicación directa, antes enumerados, serán as mesmas que as previstas nas bases de alleamento do concurso de venda de parcelas de Xestur, salvo que o Consello de Administración, no acordo de adxudicación directa, estableza motivadamente obrigas ou condicións especiais en atención ás circunstancias especiais que concorran no caso concreto.